

Dossier N°C23608.00

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION



COMMISSAIRE DE JUSTICE

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE LE SUITE HOME /

SAINT-GENIS-POUILLY

06/03/2023

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE SIX MARS

À 15 heures 15 minutes

PREMIERE EXPEDITION

À LA REQUÊTE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE LE SUITE HOME, dont le siège social est 73 Rue Blaise Pascal à SAINT-GENIS-POUILLY (01630), représenté par son Syndic en exercice, la **SARL SYGESTIM**, Société À Responsabilité Limitée au capital de 23 000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro B 422 084 970, dont le siège social est 9 Rue des Martyrs à VOREPPE (38340).

Faisant élection de domicile au Cabinet de **Maître Benoît CONTENT**, Avocat au Barreaux de BOURG-EN-BRESSE, demeurant 13 avenue Alsace Lorraine, (01000) BOURG-EN-BRESSE.

Ayant pour Avocat plaidant la **SELARL GUMUSCHIAN ROGUET BONZY - BASTILLE AVOCATS**, Avocats associés au Barreau de GRENOBLE, dont le siège social est 10 avenue Alsace Lorraine, (38000) GRENOBLE.

En vertu :

- d'une ordonnance rendue en la forme des référés en date du 26 novembre 2019 par le Tribunal de Grande Instance de BOURG-EN-BRESSE, signifiée le 5 février 2020, actuellement définitive,
- et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de Maître Sylvie GRANGE, Commissaire de Justice Associée de la SELARL HOR, en date du 19 janvier 2023.

Je soussigné, Cédric RAJON, Commissaire de Justice salarié de la SELARL AHRÈS, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de BOURG-EN-BRESSE (01000), 16 rue de la Grenouillère, avec bureaux secondaires à REPLONGES (01750) et TRÉVOUX (01600),

Certifie m'être rendu ce jour dans la résidence hôtelière *Séjours et Affaires* sise 73 Rue Blaise Pascal, sur la Commune de SAINT-GENIS-POUILLY (01630), à l'effet de dresser un procès-verbal de description des biens immobiliers appartenant à la **[REDACTED]**

[REDACTED]

Là étant, accompagné de Monsieur David PIERROT, technicien diagnostiqueur de la société BATIMEX, dont le siège est sis à SAINT-DENIS-LÈS-BOURG (01000), 244 rue du Point du Jour, je rencontre Monsieur Michel PEDRO JUNIOR, Responsable de la Résidence *Séjours & Affaires SAINT-GENIS-POUILLY*, avec qui rendez-vous au préalable avait été pris,

Celui-ci nous accompagne jusqu'à un appartement situé au quatrième étage portant le numéro 407.

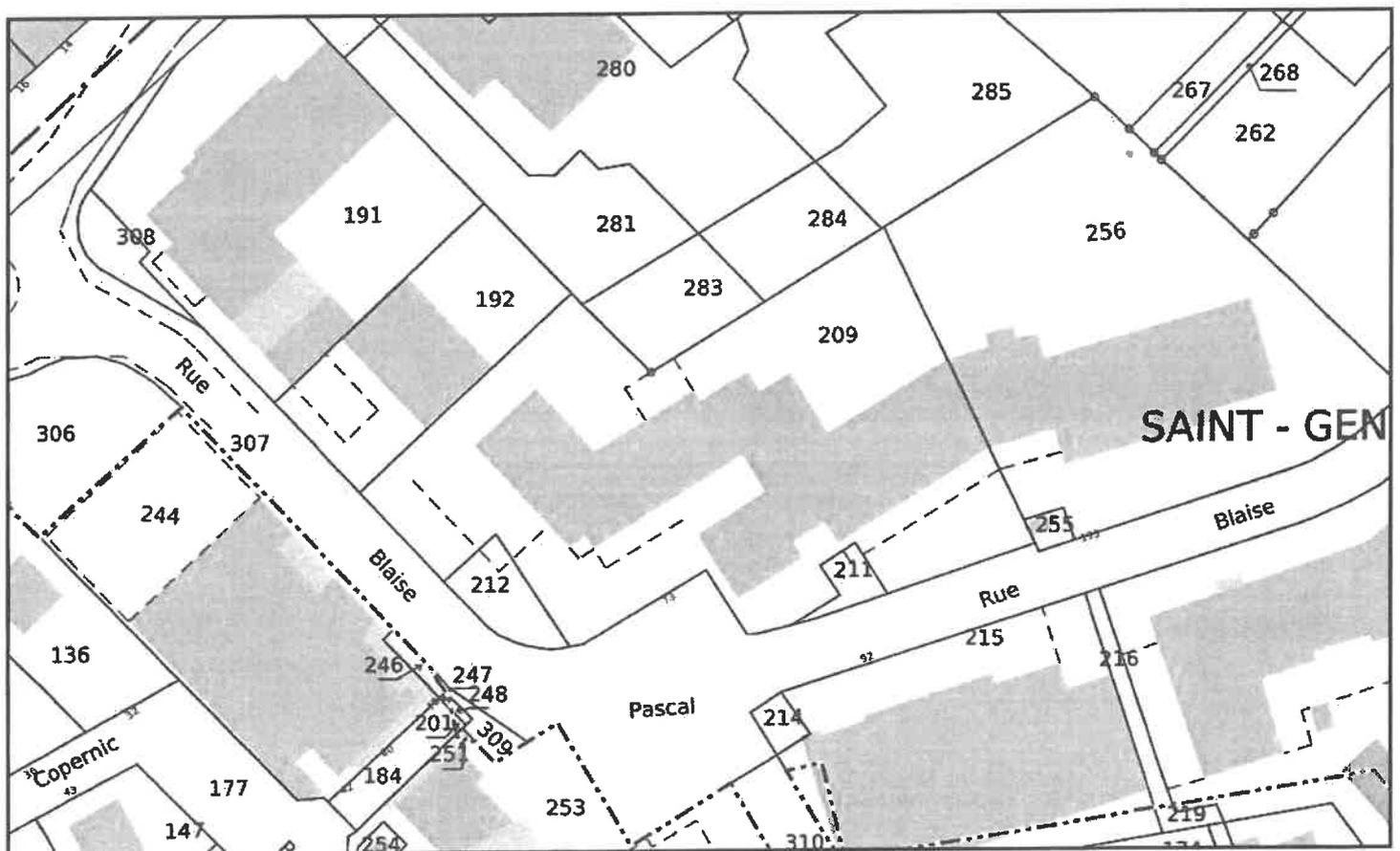
Il frappe à la porte et une personne lui ouvre.

Il s'adresse à elle en anglais et lui demande si elle nous autorise la visite des lieux, comme il lui avait précédemment demandé.

Celle-ci répond par l'affirmative.

SITUATION et DÉSIGNATION DES BIENS

Les biens se trouvent sur la Commune de SAINT-GENIS-POUILLY (01630), au 73 Rue Blaise Pascal au sein d'une résidence hôtelière « *Séjours et affaires* » soumise au statut de la copropriété figurant au cadastre aux Section BH numéro 209, Section BH numéro 211 et Section BH numéro 212.



Vue cadastre (www.cadastre.gouv.fr)



Vue Géoportail (www.geoportail.gouv.fr)

Ils consistent en deux lots de copropriété désignés comme suit suivant Etat descriptif de division et Règlement de Copropriété reçu par Me Philippe BAILLY Notaire à Lyon (Rhône) en date du 18 janvier 2002:

- **LE LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT (78)** se composant de :
 - a) la propriété exclusive et particulière de :
 Au 4^{ème} étage de l'Allée 1, un appartement de type 2, portant le n°407 au plan, d'une superficie habitable de 29,45 m², comprenant :
 Séjour avec cuisine attenante, une chambre, salle de bains avec water-closet, placards, balcon
 - b) la copropriété à concurrence de 77/10 000^o des parties communes générales à l'immeuble
- **LE LOT NUMERO CENT VINGT NEUF (129)** se composant de :
 - a) la propriété exclusive et particulière de :
 Au sous-sol de l'Allée 2, un parking simple portant le n°34 au plan
 - b) la copropriété à concurrence de 7/10 000^o des parties communes générales à l'immeuble

L'environnement

La résidence se trouve dans le centre-ville de SAINT GENIS POUILLY et est entouré de plusieurs îlots d'immeuble.

Elle se trouve à environ deux kilomètres du CERN (Organisation européenne pour la recherche nucléaire) et de la frontière Suisse.

Occupation des lieux

Les lieux se trouvent dans une résidence hôtelière RESIDE ETUDES APPARTHOTELS de marque *Séjours et affaires* dont le siège social est 96/104 avenue du Général de Gaulle à 92200 NEUILLY SUR SEINE qui propose à une clientèle d'affaires et de passage une solution d'hébergement de court et moyen séjour en apparthôtel, avec services hôteliers.

Ladite résidence hôtelière est locataire de la **SCI DE LA COMBE** des lots désignés ci-dessus suivant bail commercial conclu en date du 1^{er} mars 2002, sans que nous ayons pu apprendre si le bail avait été renouvelé, le tout moyennant un loyer annuel actuel de 7391,40 Euros Hors Taxe, dont le terme est mensuel échu.

Information administrative

Les diagnostics ont été dressés par la société BATIMEX ce même jour.

La surface habitable loi Carrez de l'appartement est de 29,58 m² selon relevé de superficie effectué ce jour par le technicien de la société BATIMEX.

DESCRIPTIONS

LA COPROPRIETE - RESIDENCE

L'appartement se trouve dans un immeuble en copropriété datant de 2002, édifié sur un sous-sol, un rez-de-chaussée et cinq étages supérieurs.

La façade est de couleur rouge/marron en partie inférieure, de couleur jaune sur les parties supérieures et de couleur taupe claire pour le cinquième et dernier étage.

L'ensemble apparait en bon état d'entretien

Les lieux consistant en une résidence hôtelière, différents services sont proposés à la clientèle. Il existe ainsi une salle de restaurant pour le service de petits déjeuners, une laverie équipée de lave-linge et sèche-linge et une salle de sport

La circulation entre les étages peut se faire par ascenseur ou par des escaliers et des espaces de stationnement se trouvent en sous-sol.

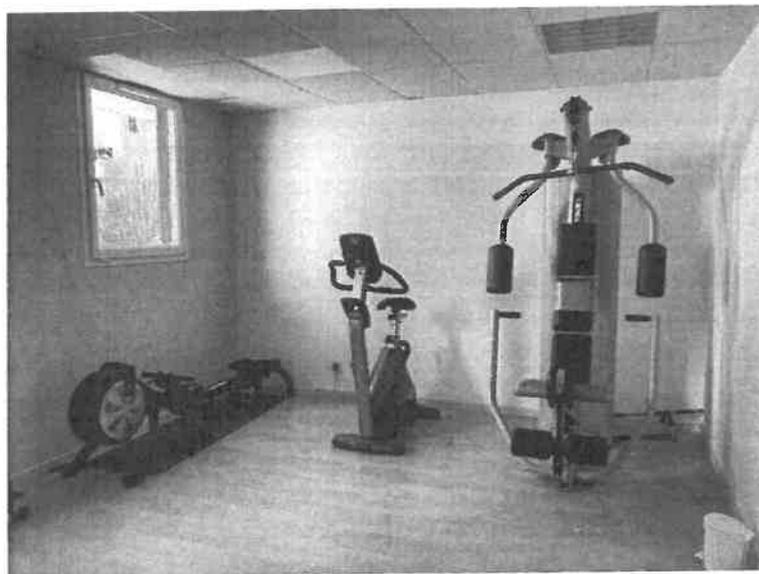
Le **gestionnaire** de la résidence est **RESIDE ETUDES APPARTHOTELS** marque *Séjours et affaires* domiciliée 96/104 avenue du Général de Gaulle à 92200 NEUILLY SUR SEINE.

Le **syndic** est la société **SYGESTIM**, domiciliée 9 Rue des Martyrs à 38340 VOREPPE.









L'APPARTEMENT

L'appartement se trouve au quatrième étage de l'immeuble accessible soit par un ascenseur soit par des escaliers.

En entrant dans l'appartement par une porte en bois peinte, on pénètre immédiatement dans la pièce principale (séjour/cuisine) (*surface habitable de 16,53 m²*).

Le chauffage est individuel électrique et l'eau chaude sanitaire produite par une chauffe-eau électrique.

L'ensemble du mobilier présent dans les lieux est la propriété du preneur, RESIDE ETUDES APPARTHOTEL.

Le sol est recouvert d'un revêtement stratifié, avec quelques traces d'usure, surmonté de plinthes en bois peintes de couleur marron.

Les murs sont recouverts de pâte à papier crépie, peinte de couleur blanche pour partie, et peinte de couleur marron sur un mur, en bon état.

Le plafond est recouvert de pâte à papier peinte de couleur blanche, en bon état.

La lumière naturelle est assurée par une double porte vitrée donnant sur le balcon, fermée par des volets roulants PVC manuels.

La lumière artificielle est assurée par un point lumineux au plafond.

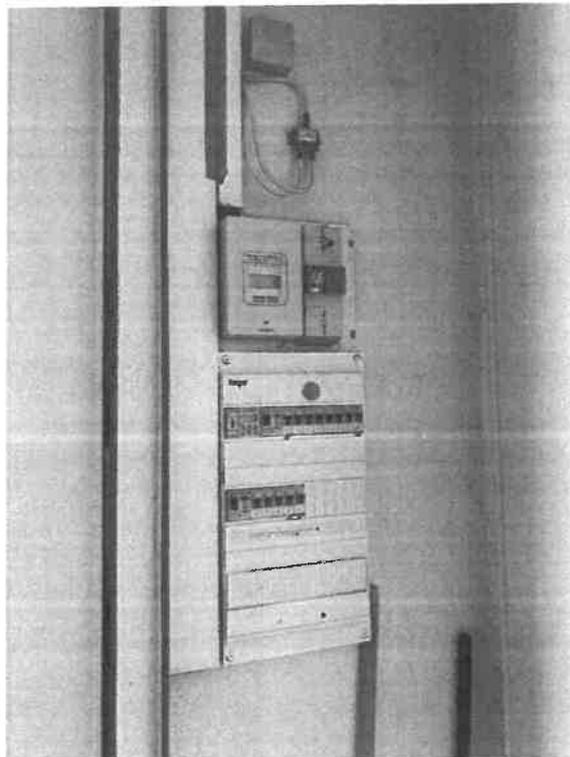
La pièce est équipée d'un placard technique comprenant tableau électrique, disjoncteur et compteur LINKY.

Il existe également un placard comprenant quatre rayons et un espace penderie.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.

Il existe un DAF au plafond.

Il existe également un interphone.







Coin cuisine

Le coin est équipé d'un plan de travail en inox avec plaque induction double feux, un évier avec mitigeur et égouttoir.

En partie basse, sous la plaque, se trouve un espace pour un réfrigérateur et sous l'évier un placard deux portes battantes.

En partie supérieure, l'aménagement comprend deux placards et une niche, les portes étant assorties aux portes inférieures.

Dans le prolongement du coin cuisine, se trouve une porte sur la droite, ouvrant sur la salle de bain avec les toilettes (surface habitable de 3,48 m²).

La porte est en mélaminé, peinte de couleur blanche laquée, en bon état.

Le sol est recouvert d'un revêtement PVC imitation parquet, surmonté de plinthes en bois peintes de couleur marron, en bon état.

Les murs sont recouverts de pâte à papier blanche pour partie, et faïencés autour de la baignoire, sur la pleine hauteur, en bon état.

Le plafond est recouvert de pâte à papier peinte de couleur blanche, en bon état.

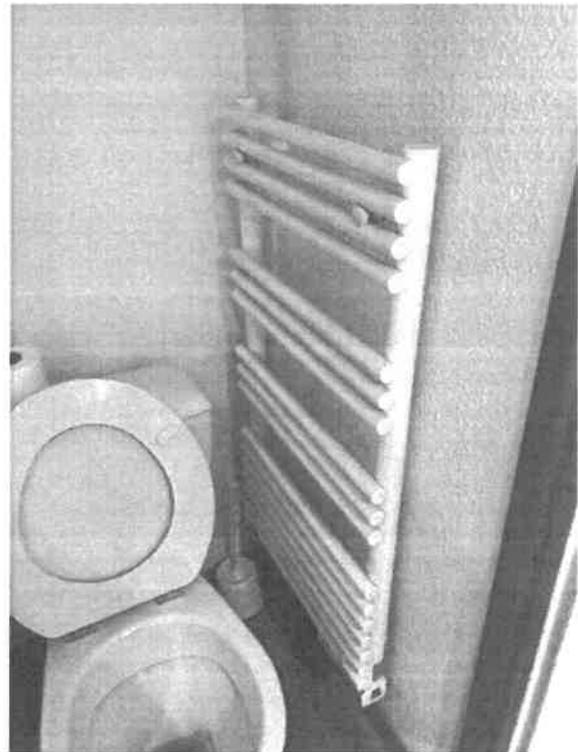
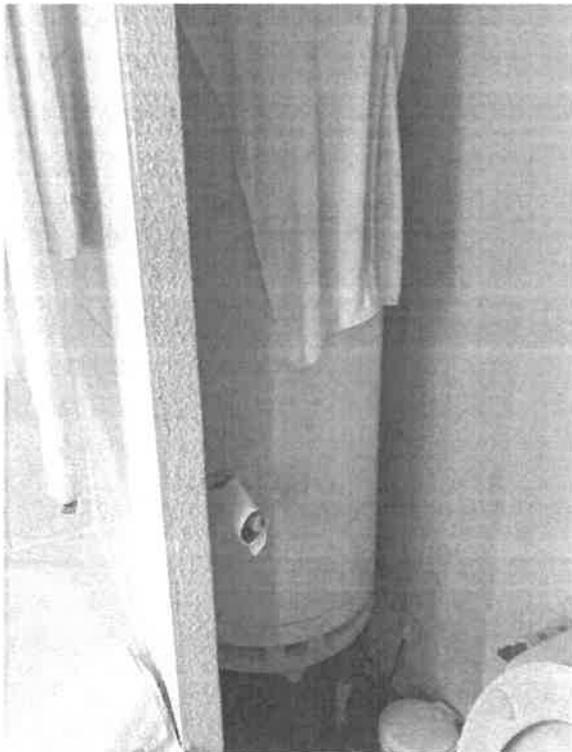
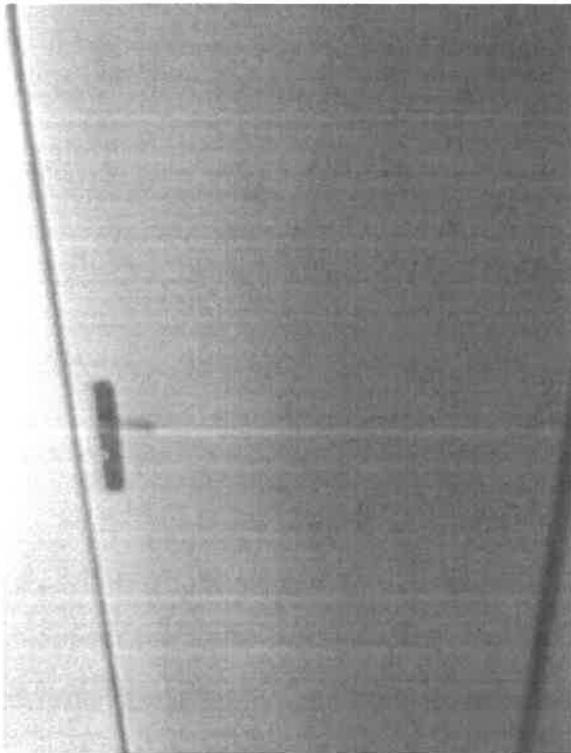
Dans cet espace, je constate la présence d'un cumulus d'eau chaude.

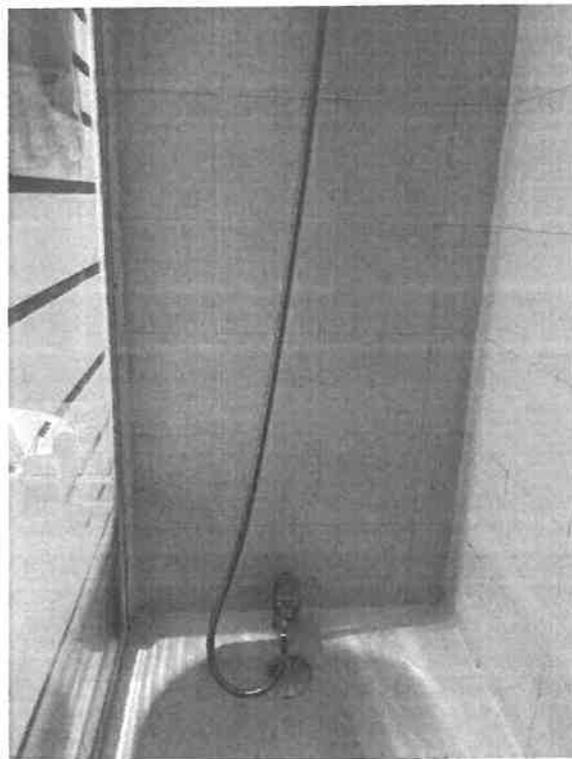
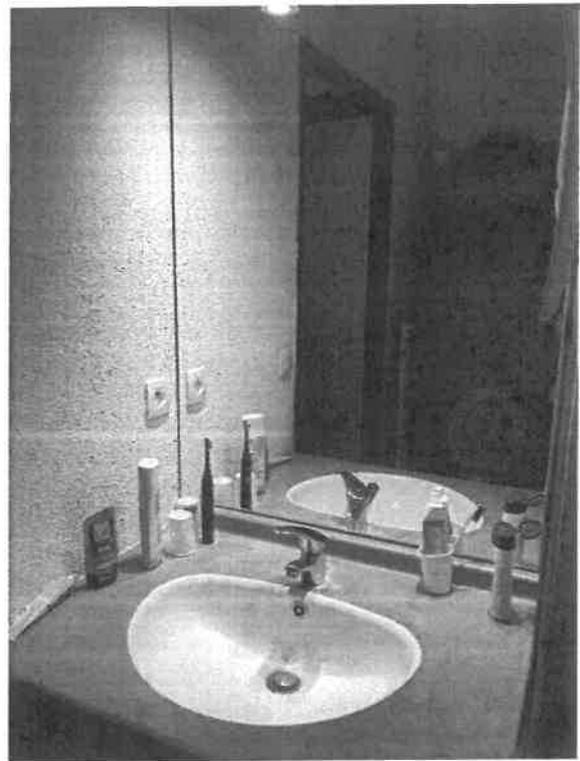
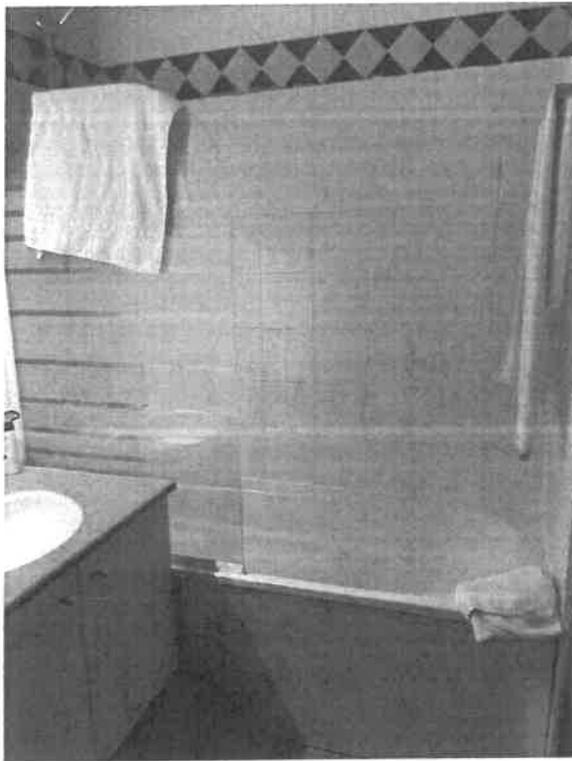
L'installation sanitaire comprend un WC, une baignoire avec pare-douche et robinetterie mitigeur, avec flexible et support.

La pièce est équipée d'un meuble avec lavabo encastré, deux portes battantes en partie inférieure, en mélaminé, plateau imitation bois. En partie supérieure, il existe un miroir et deux spots encastrés.

Le chauffage est assuré par un sèche-serviettes électrique.

Il existe une VMC.





Au fond du petit dégagement, une porte en mélaminé laqué blanc donne accès à la chambre (surface habitable de 9,57 m²).

Le sol est toujours recouvert du même revêtement stratifié imitation bois, surmonté de plinthes en bois peintes de couleur marron.

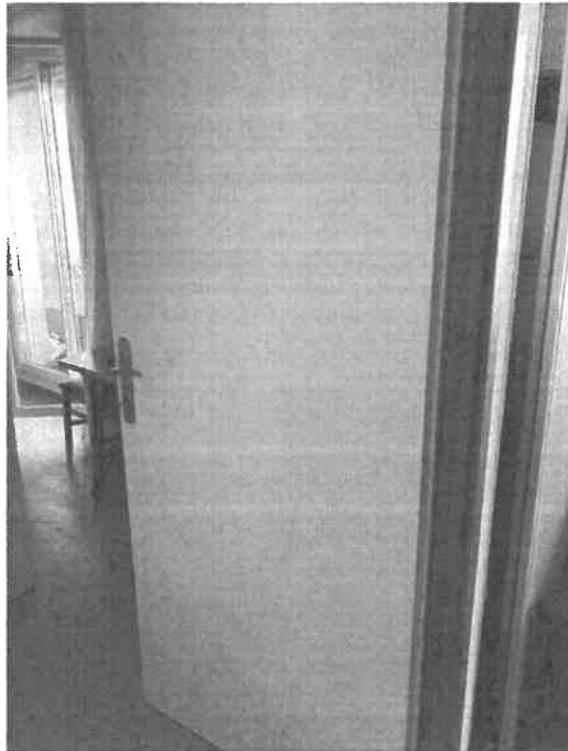
Les murs sont recouverts de pâte à papier, peinte de couleur blanche pour partie, et un panneau est peint de couleur rouge, en bon état.

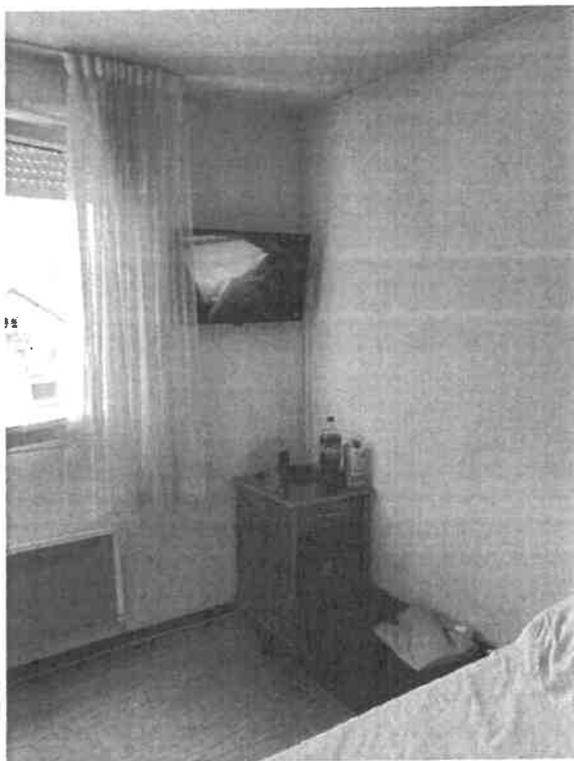
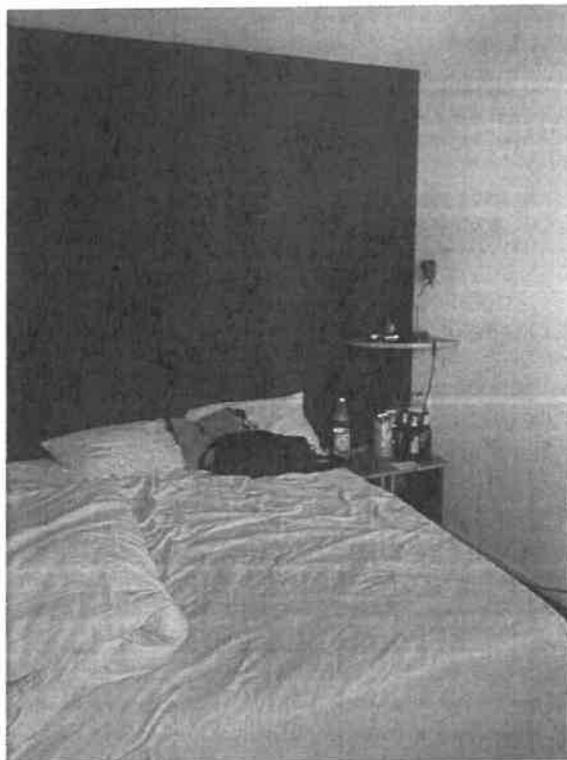
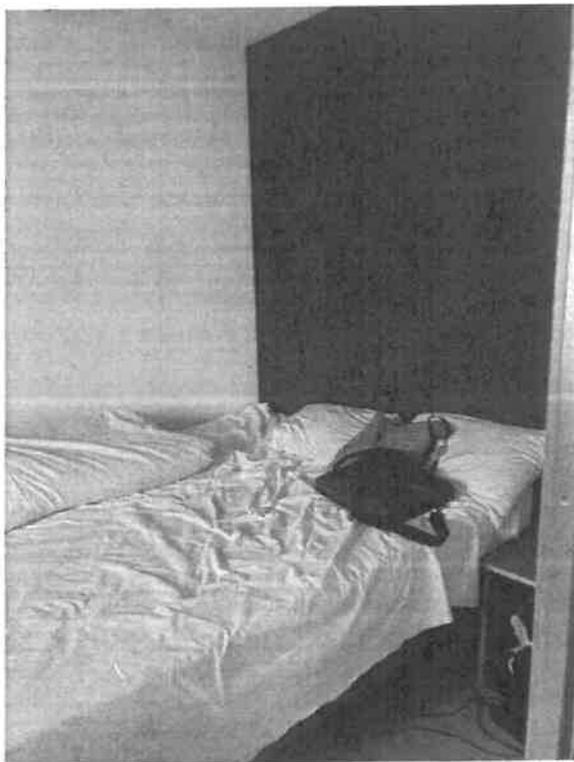
Le plafond est recouvert de pâte à papier peinte de couleur blanche, en bon état.

La lumière naturelle est assurée par une fenêtre PVC, double vitrage, donnant côté parking, soit au Nord, fermée par des volets roulants PVC manuels.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.

La pièce est équipée d'un placard, deux portes coulissantes comprenant quatre rayons et un espace penderie.







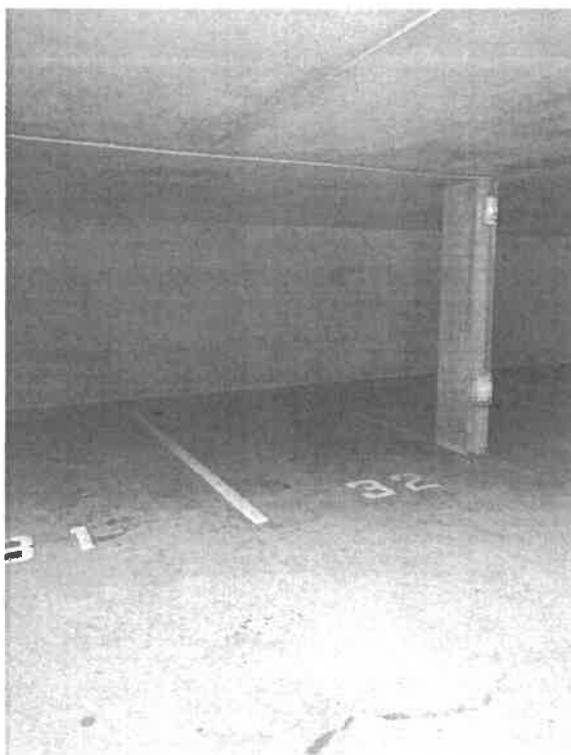
LA PLACE DE STATIONNEMENT EN SOUS SOL

La place de stationnement se trouve en sous-sol et porte le numéro 34.

L'accès piéton au sous-sol se fait par l'ascenseur et/ou escalier.

L'accès véhicule se fait par une rampe fermée par une porte une porte de garage électrifiée.

Les lieux sont à l'état brut.



Ayant terminé là mes constatations, je me suis retiré et, de retour à mon Étude, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir à mon requérant ce que de droit.

Je certifie en outre que les photographies insérées dans les présentes constatations ont été prises par mes soins et n'ont subi aucune modification.

Elles sont le fidèle reflet de la réalité constatée sur les lieux.

DONT ACTE. SOUS TOUTES RÉSERVES.

COÛT : QUATRE-CENT-CINQUANTE EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES

Émoluments art. A. 444-3	219,16 €
Émoluments art. A. 444-18	148,80 €
SCT Art. 444-48	7,67 €
TVA à 20,00 %	75,13 €
Total	450,76 €



